



WHEELOCK PROPERTIES

WHEELOCK PROPERTIES LIMITED

會德豐地產有限公司

INTERIM REPORT TO SHAREHOLDERS

for the half-year period ended 30 September 2006

致股東中期報告書

截至二〇〇六年九月三十日止半年度

Stock Code 股份代號 : 49

集團業績

截至二〇〇六年九月三十日止六個月，集團錄得未經審核股東應佔盈利為港幣八億一千二百萬元，去年同期則為港幣十億三千七百萬元。每股盈利為 39.2 仙(二〇〇五年：50.1 仙)。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇六年十二月二十九日(星期五)，派發截至二〇〇六年九月三十日止半年度的中期股息每股 2.0 仙(二〇〇五年：2.0 仙)，予在二〇〇六年十二月二十二日名列股東登記冊內的股東。

管理層討論及分析

分部業務評議

集團擁有碧堤半島 33.33%、擎天半島 40% 及君頤峰 20% 的實質權益。

碧堤半島位於深井，眺望青馬大橋，是一個由會德豐、會德豐地產及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。第六、七、八及九座共 1,704 個單位已接近售罄。第一、二、三及五座共 1,641 個單位已於二〇〇六年年初落成，截至二〇〇六年九月底，累積售出共 1,337 個單位(或 81%)。

擎天半島位於九龍站上蓋，是地鐵公司與一個由會德豐(20%)、會德豐地產(40%)、九龍倉(20%)及海港企業(20%)組成的財團所合營的發展項目。截至二〇〇六年九月，該項目的全部單位已接近售罄。

君頤峰位於何文田，是一個總樓面面積約一百萬平方呎的住宅項目，由會德豐地產(20%)、新世界發展(30%)、信和置業(30%)、華人置業(10%)及 Manhattan Garments(10%)五間公司組成的財團所擁有。截至二〇〇六年九月，全數 700 個單位中已售出 94%(即 661 個單位)。

會德豐大廈和健威坊的出租率分別為 87% 和 95%，租金水平令人滿意。

會德豐地產(新加坡)有限公司 (本公司佔其76% 權益的新加坡上市附屬公司)

會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於是期盈利達一億六千二百六十萬新加坡元(二〇〇五年：四千七百九十萬新加坡元)。

於二〇〇六年八月，會德豐地產新加坡出售其於 Hamptons Group Limited(「Hamptons」) 的100% 股份權益，從而獲得了變現盈利達一億一千五百七十萬新加坡元。

發展物業

共管式公寓項目海景華庭共有六座大樓，提供 546 個住宅單位，現正進行建築工程，預計於二〇〇七年下半年竣工。截至二〇〇六年九月，已預售 93%。

共管式公寓項目都市名苑提供 228 個住宅單位，現正進行建築工程，預計於二〇〇七年下半年落成。截至二〇〇六年九月，已預售 79%。

高檔次共管式公寓雅茂二期提供 118 個住宅單位，現正拆卸舊建築物。雅茂二期已於二〇〇六年九月推出市場預售，反應熱烈。截至二〇〇六年九月，全部單位中已預售了 64%。

烏節景園(前稱 Angullia View) 正進行重建，預計於二〇〇八年完成。

是期喜閣購物中心的出租率為 99%，而服務式住宅雅詩閣的出租率為 86%，租金水平令人滿意。該物業將於二〇〇七年上半年拆卸並重建為一商住大廈。

投資物業

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，出租率為 93%。而位於東京的服務式住宅大廈 Oakwood Residence Azabujuban，出租率為 95%。租金水平令人滿意。

財務評議

(I) 業績評議

已終止經營業務

會德豐地產新加坡已完成出售其於 Hamptons 的 100% 股份權益，代價為八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，錄得盈利港幣五億八千五百萬元(集團應佔港幣四億四千四百萬元)。Hamptons 為本集團一項主要業務分部，由於作出了該項出售，Hamptons 的業績已按照香港財務報告準則第五號「持有待售的非流動資產和終止經營」的規定，以一項已終止經營業務在損益賬內分別地呈報。

持續經營業務

營業額

集團是期六個月持續經營業務的營業額減少港幣一億五千萬元或 25%，至港幣四億五千三百萬元(二〇〇五年：港幣六億零三百萬元)，反映物業發展分部確認較低的銷售收益。較低的銷售收益部分被增加的股息及利息收入所緩和。

營業盈利

集團持續經營業務的營業盈利減少港幣二億六千三百萬元或 53%，至港幣二億三千六百萬元(二〇〇五年：港幣四億九千九百萬元)，此乃主要由於地產發展和投資及其它分部的營業業績欠理想所致。

地產發展

地產發展分部的收入減少港幣二億五千三百萬元或 88%，至港幣三千五百萬元(二〇〇五年：港幣二億八千八百萬元)，營業盈利則下跌港幣七千三百萬元或 88%，至港幣一千萬元(二〇〇五年：港幣八千三百萬元)。是期半年度的物業銷售收入主要來自出售位於香港的物業，包括碧麗花園單位、萬能閣單位以及多個停車位。去年同期的銷售則主要來自會德豐地產新加坡出售位於新加坡的 11 個格蘭芝居單位。

根據新加坡採用的公認會計原則，會德豐地產新加坡採用按工程進度百分比的會計法確認發展物業預售盈利。根據目前的香港財務報告準則，本集團須採用「竣工會計法」，在有關物業竣工後方可確認有關物業的任何預售收益及盈利。因此，會德豐地產新加坡在其業績內確認有關海景華庭和都市名苑單位的預售盈利，在本集團的綜合財務報表內已予以剔除和撥回，截至二〇〇六年九月三十日，累積的應佔盈利撥回數額約為港幣三億元。

地產投資

地產投資分部的收入上升港幣一千二百萬元或 6%，至港幣二億一千四百萬元(二〇〇五年：港幣二億零二百萬元)，營業盈利則輕微下跌港幣一百萬元或 1%，至港幣一億二千五百萬元(二〇〇五年：港幣一億二千六百萬)。收入增加反映集團的投資物業錄得較高的平均租金。然而，會德豐地產新加坡用於其投資物業的營運費用和行政費用均較去年為高，因此，對同期的地產投資分部營業盈利有負面影響。

投資及其它

投資收入上升港幣九千一百萬元或 81%，至港幣二億零四百萬元(二〇〇五年：港幣一億一千三百萬元)，主要包括集團的長期投資組合帶來的股息收入及利息收入。然而，營業盈利則由港幣二億九千八百萬元減少港幣一億八千六百萬元或 62%，至港幣一億一千二百萬元，此乃由於去年同期計入了出售長期投資所得一次性盈利港幣一億四千一百萬元及出售投資物業 Great Western Plaza 若干單位所得港幣五千二百萬元所致。

投資物業之公允價值增加

為符合目前的會計準則，本中期業績計入了一項因重估集團的投資物業而產生的重估盈餘港幣五千萬元(二〇〇五年：港幣四億三千三百萬元)。

借貸成本

從損益賬內扣除的借貸成本增加至港幣四千六百萬元(二〇〇五年：港幣二千一百萬元)，此乃主要來自會德豐地產新加坡。為發展中並擬作出售的物業撥作資產成本的借貸成本為港幣三千六百萬元(二〇〇五年：港幣一千八百萬元)。是期集團的實際借貸年息率約為 4.0%(二〇〇五年：2.4%)。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣一億二千萬元(二〇〇五年：港幣二億四千九百萬元)。是期及去年同期所佔聯營公司業績主要來自出售由聯營公司所持有的碧堤半島單位及君頤峰單位的盈利。

所得稅

稅項支出的數額為港幣三千二百萬元(二〇〇五年：港幣八千五百萬元)，包括為投資物業重估盈餘淨額而作出的遞延稅項準備港幣九百萬元(二〇〇五年：港幣七千六百萬元)。

少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利為港幣一億五千七百萬元(二〇〇五年：港幣四千五百萬元)，此乃主要為所佔會德豐地產新加坡的盈利，包括其出售 Hamptons 所得盈利。

股東應佔盈利

截至二〇〇六年九月三十日止六個月期間，未經審核股東應佔集團盈利為港幣八億一千二百萬元，較去年同期的港幣十億三千七百萬元，減少港幣二億二千五百萬元。每股盈利為 39.2 仙(二〇〇五年：50.1 仙)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣四千一百萬元(二〇〇五年：港幣三億五千七百萬元)(該數額代表重估盈餘港幣五千萬元(二〇〇五年：港幣四億三千三百萬元)減相關遞延稅項港幣九百萬元(二〇〇五年：港幣七千六百萬))，集團的股東應佔淨盈利則為港幣七億七千一百萬元(二〇〇五年：港幣六億八千萬)，增加港幣九千一百萬元或 13%。如上文指出，盈利增加乃來自出售 Hamptons 的盈利，而該盈利卻被物業銷售和出售若干長期投資所得較低盈利局部抵銷。

(II) 流動資金及財務資源

權益

於二〇〇六年九月三十日，股東權益為港幣一百八十七億五千四百萬元或每股港幣 9.06 元，於二〇〇六年三月三十一日的股東權益則為港幣一百八十一億五千九百萬元或每股港幣 8.77 元。集團的權益總額(包括少數股東權益)為港幣二百零六億四千七百萬元(二〇〇六年三月三十一日：港幣一百九十八億五千八百萬元)。

現金淨額

於二〇〇六年九月三十日，集團的現金淨額為港幣二十三億零五百萬元，此乃由為數港幣五十七億五千一百萬元的存款和現金及港幣三十四億四千六百萬元的債務總額所組成，二〇〇六年三月三十一日的現金淨額則為港幣五億八千九百萬元。

若不包括會德豐地產新加坡，本公司及其附屬公司的現金淨額則合共為港幣二十四億八千萬元(二〇〇六年三月三十一日：港幣十八億二千四百萬元)。是期的主要現金流入乃來自項目公司分發予其股東的碧堤半島單位銷售收益，本集團所佔分派數額為港幣四億九千九百萬元。

於二〇〇六年九月三十日，會德豐地產新加坡的負債淨額為港幣一億七千五百萬元，二〇〇六年三月三十一日則為港幣十二億三千五百萬元，是期六個月的現金流入主要來自出售 Hamptons 的收益。

承諾及非承諾信貸

- (a) 集團的備用信貸總額為港幣四十四億元，包括承諾及非承諾備用信貸分別為港幣四十一億元及港幣三億元。

於二〇〇六年九月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	31/3/2006 港幣百萬元
於一年內償還	1,933	840
於一年後而在兩年內償還	390	1,538
於兩年後而在三年內償還	824	433
於三年後而在四年內償還	299	1,098
	<u>3,446</u>	<u>3,909</u>
尚未提取的信貸	<u>978</u>	<u>2,801</u>
備用信貸總額	<u>4,424</u>	<u>6,710</u>

- (b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	31/3/2006 港幣百萬元
投資物業	488	493
發展中並擬作出售的物業	4,474	4,014
	<u>4,962</u>	<u>4,507</u>

- (c) 於二〇〇六年九月三十日，會德豐地產新加坡為其於新加坡及日本的物業作融資的借款主要以當地貨幣為本位，即分別為新加坡元及日圓。會德豐地產新加坡已為對沖其一間海外附屬公司的投資淨額的外匯風險而訂立了若干外匯期貨合約。除集團於新加坡附屬公司的投資淨額及會德豐地產新加坡因收取出售 Hamptons 的代價而持有若干的銀行英鎊存款外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

可供出售投資

集團於二〇〇六年九月三十日，持有一個主要由 7% 九龍倉的權益、會德豐地產新加坡持有的 21% Hotel Properties Limited 的權益及其它藍籌證券所組成的長期投資組合，該組合於當日的市值為港幣六十九億六千四百萬元（二〇〇六年三月三十一日：港幣七十億七千九百萬元）。

根據集團的會計政策，被分類為可供出售投資的長期投資乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至投資出售為止。於二〇〇六年九月三十日，該儲備賬項的應佔累積盈餘為港幣二十二億零四百萬元，二〇〇六年三月三十一日則為港幣二十四億二千萬元。投資組合的表現理想。

或然負債

於二〇〇六年九月三十日及二〇〇六年三月三十一日，集團並沒有為聯營公司的銀行備用信貸作出擔保。

(III) 收購物業／出售附屬公司

新加坡 *The Habitat One*

會德豐地產新加坡於二〇〇六年七月十四日透過招標，成功以一億八千萬新加坡元(約港幣八億八千二百萬元)收購 *The Habitat One*。該收購預計於二〇〇七年完成。

出售 *Hamptons*

會德豐地產新加坡於二〇〇六年八月二十四日完成出售其於 *Hamptons* 的 100% 權益，作價八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，盈利為港幣五億八千五百萬元，集團應佔盈利(扣除少數股東權益)為港幣四億四千四百萬元。

(IV) 人力資源

於二〇〇六年九月三十日，集團旗下僱員共 102 人(二〇〇六年三月三十一日：1,046 人)。減少 944 名員工乃主要在會德豐地產新加坡於二〇〇六年八月出售 *Hamptons* 後，*Hamptons* 的員工不再計入集團僱員人數內所致。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇六年九月三十日止六個月的職工成本總額為港幣二億一千七百萬元。

企業管治常規守則

於本財政期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此，該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

綜合損益賬

截至二〇〇六年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務			
營業額	2 及 3	453	603
其它(虧損)/收入淨額	4	(38)	199
		<u>415</u>	<u>802</u>
直接成本及營業費用		(90)	(238)
銷售及推銷費用		(4)	(13)
行政及公司費用		(85)	(52)
營業盈利	2 及 3	<u>236</u>	<u>499</u>
投資物業之公允價值增加		50	433
		<u>286</u>	<u>932</u>
借貸成本	5	(46)	(21)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	<u>120</u>	<u>249</u>
除稅前盈利		360	1,160
所得稅	7	(32)	(85)
持續經營業務的是期盈利		<u>328</u>	<u>1,075</u>
	
已終止經營業務			
已終止經營業務的是期盈利	8	56	7
出售附屬公司盈利		<u>585</u>	<u>—</u>
已終止經營業務的盈利總額		<u>641</u>	<u>7</u>
	
是期盈利		<u>969</u>	<u>1,082</u>
應佔是期盈利：			
股東		812	1,037
少數股東權益		<u>157</u>	<u>45</u>
		<u>969</u>	<u>1,082</u>
於結算日後擬派發的中期股息	9	<u>41</u>	<u>41</u>
每股盈利			
持續經營業務	10	15.8 仙	49.9 仙
已終止經營業務		<u>23.4 仙</u>	<u>0.2 仙</u>
		<u>39.2 仙</u>	<u>50.1 仙</u>
每股中期股息	9	<u>2.0 仙</u>	<u>2.0 仙</u>

綜合資產負債表

二〇〇六年九月三十日

	附註	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元	經審核 31/3/2006 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業		5,618	5,554
其它物業、廠房及設備		13	101
		<u>5,631</u>	<u>5,655</u>
商譽及其它無形資產		—	306
聯營公司		535	957
可供出售投資		6,964	7,079
遞延應收賬項		26	36
		<u>13,156</u>	<u>14,033</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	7,275	6,627	
待沽物業	413	433	
貿易及其它應收賬項	11 112	340	
銀行結存及存款	5,751	4,498	
	<u>13,551</u>	<u>11,898</u>	
流動負債			
貿易及其它應付賬項	12 (567)	(531)	
銀行借款	(1,933)	(840)	
出售物業定金	(1,516)	(1,041)	
應付同母系附屬公司款項	(16)	(36)	
本期稅項	(145)	(159)	
	<u>(4,177)</u>	<u>(2,607)</u>	
流動資產淨額		<u>9,374</u>	<u>9,291</u>
總資產減流動負債		<u>22,530</u>	<u>23,324</u>
非流動負債			
長期借款	(1,513)	(3,069)	
遞延稅項	(370)	(397)	
		<u>(1,883)</u>	<u>(3,466)</u>
淨資產		<u>20,647</u>	<u>19,858</u>
資本及儲備			
股本		414	414
儲備		18,340	17,745
股東權益		<u>18,754</u>	<u>18,159</u>
少數股東權益		1,893	1,699
權益總額	13	<u>20,647</u>	<u>19,858</u>

綜合權益轉變報表

截至二〇〇六年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元
於四月一日的權益總額		
股東權益	18,159	15,124
少數股東權益	1,699	1,552
	<u>19,858</u>	<u>16,676</u>
可供出售投資的重估(虧損)/盈餘	(196)	1,113
折算海外公司財務報表		
所產生的匯兌差額	184	(197)
未確認在綜合損益賬		
的淨(虧損)/收益	(12)	916
是期盈利	969	1,082
出售可供出售投資而撥往		
綜合損益賬的儲備	(6)	(113)
是期確認收入總額	951	1,885
股東	740	1,889
少數股東權益	211	(4)
已批准之上年度末期股息	(145)	(124)
已付少數股東的股息	(17)	(16)
九月三十日權益總額	<u>20,647</u>	<u>18,421</u>
應佔：		
股東	18,754	16,889
少數股東權益	1,893	1,532
	<u>20,647</u>	<u>18,421</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇六年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元
營業業務所得／(所用) 的現金淨額	403	(27)
投資業務所得的現金淨額	1,518	517
用於融資活動的現金淨額	(729)	(13)
現金及現金等值增加淨額	<u>1,192</u>	<u>477</u>
於四月一日的現金及現金等值結存	4,498	3,485
匯率變動的影響	<u>61</u>	<u>(71)</u>
於九月三十日的現金及現金等值結存	<u>5,751</u>	<u>3,891</u>
於九月三十日的現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	<u>5,751</u>	<u>3,891</u>

中期財務報表附註

(1) 中期財務報表的會計政策及編製基準

未經審核的綜合中期財務報表是按照香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」(「《會計準則》第三十四號」)及適用的聯交所的上市規則附錄十六披露規定編製。

按照《會計準則》第三十四號編製中期財務報告，管理層需於採用政策及以截至結算日的方法列報資產、負債、收入及支出時，作出評估、估計及假設。實際的業績有可能與這些估計不同。

編製本中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇六年三月三十一日止年度的財務報表一致。

(2) 分部資料

(a) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務				
地產發展	35	288	10	83
地產投資	214	202	125	126
投資及其它	204	113	112	298
	<u>453</u>	<u>603</u>	<u>247</u>	<u>507</u>
未能作出分配的費用			(11)	(8)
營業盈利			236	499
投資物業之公允價值增加			50	433
			<u>286</u>	<u>932</u>
借貸成本			(46)	(21)
所佔聯營公司盈利減虧損				
地產發展			120	246
投資及其它			—	3
			<u>360</u>	<u>1,160</u>
所得稅			(32)	(85)
持續經營業務的是期盈利			<u>328</u>	<u>1,075</u>
		
已終止經營業務(附註 8)				
地產代理	444	410	70	19
借貸成本			(1)	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損				
地產代理			10	—
			<u>79</u>	<u>18</u>
所得稅			(23)	(11)
已終止經營業務的是期盈利			<u>56</u>	<u>7</u>
出售附屬公司盈利			585	—
已終止經營業務的盈利總額			<u>641</u>	<u>7</u>
		
是期盈利			<u>969</u>	<u>1,082</u>

(b) 地區分部

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務				
香港	233	232	144	167
新加坡	196	347	79	319
其它	24	24	13	13
	<u>453</u>	<u>603</u>	<u>236</u>	<u>499</u>
已終止經營業務				
英國	442	410	70	19
其它	2	—	—	—
	<u>444</u>	<u>410</u>	<u>70</u>	<u>19</u>
	<u>897</u>	<u>1,013</u>	<u>306</u>	<u>518</u>

(3) 營業額及營業盈利

(a) 營業額

集團的主要業務為地產發展、地產投資、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務		
地產發展	35	288
地產投資	214	202
投資及其它	204	113
	<u>453</u>	<u>603</u>
已終止經營業務		
地產代理	444	410
	<u>897</u>	<u>1,013</u>

(b) 營業盈利

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
持續經營業務		
職工成本*	45	17
已出售物業成本	20	178
折舊	8	8
上市投資股息收入	(109)	(72)
已終止經營業務		
職工成本	<u>155</u>	<u>167</u>

* 除上述職工成本直接於綜合損益賬內扣除外，為數港幣一千七百萬元(二〇〇五年：港幣一千二百萬元)的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

(4) 其它(虧損)／收入淨額

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務		
出售可供出售投資的盈利淨額	7	141
出售投資物業的盈利	—	52
匯兌(虧損)盈利／其它	(45)	6
	<u>(38)</u>	<u>199</u>

(5) 借貸成本

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務		
銀行借款、債券及透支的利息	78	37
其它借貸成本	4	2
	<u>82</u>	<u>39</u>
減：撥作資產成本	(36)	(18)
	<u>46</u>	<u>21</u>
已終止經營業務		
銀行借款及透支的利息	1	1
	<u>47</u>	<u>22</u>

本集團於是期六個月的實際借貸成本約為年息 4.0% (二〇〇五年：2.4%)。

(6) 所佔聯營公司盈利減虧損

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務	120	249
已終止經營業務	10	—
	<u>130</u>	<u>249</u>

截至二〇〇六年九月三十日止六個月從持續經營業務所佔聯營公司盈利減虧損主要包括所佔聯營公司出售碧堤半島單位及君頤峰單位之盈利。

(7) 所得稅

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是期內為課稅而作出調整的盈利以 17.5% (二〇〇五年：17.5%) 稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務		
<i>本期稅項</i>		
是期香港利得稅	6	5
是期海外稅項	18	15
	<u>24</u>	<u>20</u>
<i>遞延稅項</i>		
投資物業之公允價值變動	9	76
出售投資物業之撥回	(4)	(11)
源自及撥回暫時性差額	3	—
	<u>8</u>	<u>65</u>
	<u>32</u>	<u>85</u>
已終止經營業務		
<i>本期稅項</i>		
是期海外稅項	22	11
以往年度撥備的低估	3	—
	<u>25</u>	<u>11</u>
<i>遞延稅項</i>		
源自及撥回暫時性差額	(2)	—
	<u>23</u>	<u>11</u>
	<u>55</u>	<u>96</u>

- (b) 截至二〇〇六年九月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項為港幣二千三百萬元 (二〇〇五年：港幣二千二百萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損內。

(8) 已終止經營業務

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
已終止經營業務的是期盈利	56	7
出售附屬公司盈利	585	—
	<u>641</u>	<u>7</u>

於二〇〇六年七月三十一日，會德豐地產(新加坡)有限公司訂立了一項協議，出售其於 Hamptons Group Limited (「Hamptons」) 100% 的權益，代價為八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，以現金支付。該出售已於二〇〇六年八月二十四日完成。Hamptons 的主要業務為於英國的住宅物業市場提供房地產代理服務。該出售的詳細資料已分別刊載於本公司二〇〇六年八月一日及二〇〇六年九月十一日的通告及通函。

Hamptons 的業績呈報如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
營業額	444	410
直接成本及營業費用	(161)	(196)
銷售及推銷費用	(136)	(112)
行政費用	(77)	(83)
已終止經營業務的營業盈利	<u>70</u>	<u>19</u>
借貸成本	(1)	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損	10	—
除稅前盈利	<u>79</u>	<u>18</u>
所得稅	(23)	(11)
已終止經營業務的是期盈利	<u>56</u>	<u>7</u>

(9) 股息

(a) 是期股息

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息每股 2.0 仙 (二〇〇五年：2.0 仙)	<u>41</u>	<u>41</u>

結算日後擬派發的中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 於是期內批准及派發之上年度股息

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
於是期內批准及派發之上年度末期股息每股 7.0 仙 (二〇〇五年：6.0 仙)	<u>145</u>	<u>124</u>

(10) 每股盈利

每股基本盈利乃按是期股東應佔盈利港幣八億一千二百萬元(二〇〇五年：港幣十億三千七百萬元)及在截至二〇〇六年九月三十日止財政期間與上年度同期一直皆已發行的二十億七千萬股普通股而計算。是期盈利分析如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
應佔盈利：		
持續經營業務	326	1,032
已終止經營業務	<u>486</u>	<u>5</u>
	<u>812</u>	<u>1,037</u>

(11) 貿易及其它應收賬項

於二〇〇六年九月三十日的貿易及其它應收賬項(扣除呆壞賬減值虧損)內，包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2006	31/3/2006
	港幣百萬元	港幣百萬元
即期	46	174
三十一日至六十日	1	8
六十一日至九十日	—	6
九十日以上	3	21
	<u>50</u>	<u>209</u>
其它應收賬項	62	131
	<u>112</u>	<u>340</u>

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達至控制其信貸風險。

(12) 貿易及其它應付賬項

於二〇〇六年九月三十日的貿易及其它應付賬項內，包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2006	31/3/2006
	港幣百萬元	港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	234	207
三十一日至六十日	3	2
六十一日至九十日	1	1
九十日以上	6	4
	<u>244</u>	<u>214</u>
其它應付賬項	323	317
	<u>567</u>	<u>531</u>

(13) 權益總額

	股本 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
公司及附屬公司								
二〇〇六年四月一日結存	414	5	2,420	172	14,978	17,989	1,699	19,688
已批准之上年度末期股息(附註9b)	—	—	—	—	(145)	(145)	—	(145)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	(17)	(17)
重估(虧損)/盈餘	—	—	(210)	—	—	(210)	14	(196)
出售所兌現的儲備	—	—	(6)	—	—	(6)	—	(6)
匯兌差額	—	—	—	144	—	144	40	184
出售附屬公司	—	—	—	(40)	40	—	—	—
是期保留盈利	—	—	—	—	826	826	157	983
二〇〇六年九月三十日結存	414	5	2,204	276	15,699	18,598	1,893	20,491
聯營公司								
二〇〇六年四月一日結存	—	—	—	—	170	170	—	170
出售附屬公司	—	—	—	—	(8)	(8)	(2)	(10)
是期保留(虧損)/盈利	—	—	—	—	(6)	(6)	2	(4)
二〇〇六年九月三十日結存	—	—	—	—	156	156	—	156
二〇〇六年九月三十日權益總額	414	5	2,204	276	15,855	18,754	1,893	20,647
二〇〇六年三月三十一日權益總額	414	5	2,420	172	15,148	18,159	1,699	19,858

(14) 或然負債

於二〇〇六年三月三十一日及二〇〇六年九月三十日，集團並沒有為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保。

(15) 承擔

	30/9/2006 港幣百萬元	31/3/2006 港幣百萬元
(a) 收購物業及物業的未來發展費用： 已簽約但未撥出準備	1,531	766
(b) 於二〇〇六年九月三十日，本集團並沒有於未來需要繳付的不可撤銷經營租賃的最低限度租金支出(二〇〇六年三月三十一日：港幣二億一千三萬元)。		

(16) 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇六年九月三十日止期間，本集團並無參與任何重大連繫人士之間交易。

(a) 碧堤半島項目

於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與碧堤半島項目的聯營公司貸款港幣四億六千九百萬元(二〇〇六年三月三十一日：港幣八億八千二百萬元)。貸款利息乃由聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，於是期內，年利率介乎 4.4% 至 4.9% 之間(二〇〇五年：免息)。於本財政期間內，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣一千七百萬元(二〇〇五年：無)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

- (b)** 本集團於是期支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為港幣一千六百萬元(二〇〇五年：港幣二千萬元)。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項持續關連交易。

- (c)** 本集團於是期支付予若干連繫人士作為提供物業管理及代理服務的費用合共港幣四百萬元(二〇〇五年：港幣三百萬元)。以上的物業管理及代理服務費用是根據集團與若干有連繫公司於以往所訂立的協議而支付。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成持續關連交易。

- (d)** 截至二〇〇六年九月三十日止六個月期間內，集團投資於 7% 權益的九龍倉集團有限公司的股息收入為數港幣七千六百萬元(二〇〇五年：港幣六千二百萬元)。

(17) 比較數字

根據《香港財務報告準則》第五號「持有待售的非流動資產和終止經營」，出售「Hamptons」已於財務報表以已終止經營業務列報。因此，若干比較數字已經作出調整或重報以符合是期的呈報形式。

(18) 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇〇六年九月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，經已由本公司的審核委員會作出審閱及委員會並無不相同的意見。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券交易的操守守則，其標準乃不低於上市規則附錄十內載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所列的所需者。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已遵守標準守則內列的所需標準及本公司董事證券交易的操守守則。

董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇六年九月三十日佔有本公司、其母公司會德豐有限公司（「會德豐」）及會德豐旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）的股本實質權益（全部皆為好倉），及有關股份分別佔該三間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益
會德豐		
吳光正	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510 股個人權益、 200,865,142 股法團權益及 995,221,678 股其它權益
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
九龍倉		
李唯仁	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳梓源	178,016 (0.0073%)	個人權益

附註：

- 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第 352 條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (甲) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇六年九月三十日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益；及
- (乙) 在本財政期間內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有任何權利或行使任何該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第 336 條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇〇六年九月三十日直接或間接就 5% (按面值計算) 或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及/或被視為佔有其權益的有關股數，以及有關股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數 (佔發行股本百分比)
(i) Myers Investments Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(ii) Wheelock Corporate Services Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(iii) 會德豐有限公司	1,536,058,277 (74.22%)
(iv) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,536,058,277 (74.22%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(i)至(iv)項名下的股份皆涉及同一批股份。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇六年九月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

購買、出售或贖回股份

於本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇〇六年十二月十八日(星期一)至二〇〇六年十二月二十二日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇六年十二月十五日(星期五)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇六年十一月十六日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、周明權博士、李唯仁先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及三位獨立非執行董事劉菱輝先生、李大壯先生和余灼強先生。

